

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE di LIGNANO SABBIAADORO

P. A. C. denominato IDA

Progetto di ristrutturazione ed ampliamento previa demolizione dell' edificio esistente sito in Via Monte Santo n. 2, 4, 6, 8 angolo Via Carso, distinto catastalmente al foglio 44 mappali 217 - 219 per l'ottenimento di 16 unità abitative in virtù delle 16 esistenti di cui alla LR n°19/2009 art. 39/bis e s.m.i.

| | | | |
|--------|---|-------------------|---|
| TAVOLA | 7 | STATO di PROGETTO | RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DIMOSTRAZIONE DI RISPONDEZZA DEGLI INDICI DI PAC ALLE NORME DEL PRGC art. 84 e 91 del R.E |
| | | | |

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| UBICAZIONE | RIFERIMENTI |
| Foglio 44 mappali 217 - 219 | Zona B1 |
| Via M.Santo - Via Carso | data |

| |
|--|
| PROGETTISTA |
| Arch. MAURO ROSSETTO Piazza Savorgnan 3 33050 MARANO LAGUNARE (UD) e.mail : info@maurorossetto.com cell 339-1915712 c.f. RSS MRA 66H09 L483W P.IVA 01869370302 |
| |

| |
|---|
| COMMITTENTE |
| NEW ARCHETIPI S.R.L. Via Bernardo De Rubeis 19 33100 UDINE (UD) c.f./P. IVA: 02980970301 Amministratore Unico: MARCO PELLEGRINO Via Angelo Angeli 41 33100 UDINE (UD) Nato a Casarsa della Delizia (PN) il 25/06/1959 c.f.: PLLMRC59H25B940R |
| |

Il progettista si riserva a termine di legge (art. 2575 CC) la proprietà del seguente disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi senza la sua approvazione



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**"P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "IDA"
PER LA RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO TRAMITE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LIGNANO SABBIAORO
(UD)
VIA MONTE SANTO
FOGL. 44 MAPP.LI 217 - 219**

INDICE

1. PREMESSA

1.1 RIFERIMENTI CATASTALI E DATI URBANISTICI

1.2 STATO ATTUALE

2. IL PIANO

2.1 OGGETTO DEL PIANO

2.2 CONTENUTI DEL PIANO

2.3 ELABORATI DI PIANO

2.4 VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PIANO

3. PROGETTO

4. **DIMOSTRAZIONE DI RISPONDENZA DEGLI INDICI DI P.A.C. ALLE NORME
DEL P.R.G.C.**

5. **TEMPI**

PREMESSA

La proprietà intende ristrutturare ed ampliare un edificio residenziale esistente mediante la sua demolizione e successiva ricostruzione.

Il termine "ristrutturazione" è inteso come da art. 4 della L.19/11.11.09 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area interessata alla redazione del PAC è di mq. 1.220,00 fatto che consente la realizzazione di un edificio di altezza pari all'edificio più alto nel raggio di 200 mt. (il nuovo fabbricato avrà un'altezza pari a 23,40 entro la misura di 24,00 m del fabbricato più alto entro 200m)

Fatte salve tutte le norme di attuazione del P.A.C. si evidenzia che dal luglio 2017 è entrata in vigore la L.R. 29 che consente l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti di Mc. 200 cadauna, così come recepito dalla Variante 55 al PRGC, in deroga ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali in vigore, di cui la proprietà intende usufruire.

Le unità immobiliari esistenti, per ubicazione nel lotto, per la tipologia e vetustà delle strutture, non sono suscettibili di adeguamento sismico si rende quindi necessaria la loro demolizione.

Conseguentemente a ciò la riedificazione avviene ricostruendo un unico edificio distanziato dagli edifici circostanti e dalla strada così da rispettare tutte le distanze previste dal Prgc.

Per l'art. 25 comma 5 della L.R. 5/2007 la proprietà chiede di attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutto l'intervento previsto.

1.1 - RIFERIMENTI CATASTALI E DATI URBANISTICI

L'area interessata dal Piano è sita in via Monte Santo ai civici 2/4/6/8, in Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) ed individuata catastalmente dal foglio 44 mappali 271-219 - Agenzia del Territorio della Provincia di Udine (Allegato 1).

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Lignano Sabbiadoro l'edificio è collocato in Zona B1 – *Area di Completamento, Intensiva*.

1.2 - STATO ATTUALE

L'area è costituita da un lotto di terreno sul quale insiste un edificio ad uso civile abitazione composto da n. 16 unità immobiliari

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 217-219 misura 1.220,00 mq. rilevati. Sul lotto insiste un edificio residenziale composto da 16 unità immobiliari realizzato ante 1967 realizzato in forza del:

- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 8440 rilasciato in data 20-12-1956;
- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 1734 rilasciato in data 28-01-1966;

è stato dichiarato abitabile con

- provvedimento di abitabilità n. AB1653 del 27/06/1957.
- provvedimento di abitabilità n. AB1279 del 28/10/1966.

Il lotto è pianeggiante, privo di alberature significative ed ha un fronte su via Monte Santo e via Carso, autonomi accessi carrai e non presentano aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse.

2.1 - OGGETTO DEL PIANO

Il presente P.A.C. denominato "IDA" è formato da un unico ambito unitario ricadente in Zona B1 – Area di completamento, intensiva (Area di intervento unanime dei proprietari) ed interessa un lotto di terreno prospiciente via Monte Santo angolo via Carso, come individuato a livello normativo dal vigente strumento urbanistico generale.

2.2 - CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano si pone come obiettivo la ristrutturazione del fabbricato esistente in osservanza delle Norme di PRGC vigente per la Zona B1 – *Area di completamento, intensiva* usufruendo del massimo incremento consentito dallo stesso in osservanza dei limiti imposti dal Codice Civile e dal Codice della Strada (la ristrutturazione è intesa come da art. 4 della *L.19/11.11.09*). Posto che l'altezza della nuova edificazione, (che risulta essere pari a 23,40 entro la misura di 24,00 m del fabbricato più alto entro 200m) non potrà superare l'altezza del più alto degli edifici esistenti circostanti entro un raggio di mt 200 dall'edificio di nuova edificazione ed avere una volumetria complessiva superiore a mc. 4.000,00 necessita la predisposizione di P.A.C.

Il piano avrà anche valore di titolo abilitativi edilizio (L.R. 5/2007 art. 25 comma 5.)

2.3 - ELABORATI DI PIANO

Il Piano si compone degli elaborati descrittivi e progettuali di seguito elencati:

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 0 – Planimetria di rilievo Rilievo Stato di fatto / volume stato di fatto
- Tav. 1 – Inquad ril. fotografico estratto catastale prgc reti tecn. - fognatura - 1/200
- Tav. 1a – Sup.del lotto/ uso dei suoli planovolumetrico - 1/200 **PRESCRITTIVO**
- Tav. 1b – Planimetria Generale Calcolo superfici a verde e Parcheggio distanze confini e fabbricati indicazione piantumazione distanza fabbricato entro 200m - 1 / 200
- Tav. 1c – Planimetria Generale volume e superficie coperta stato di progetto - 1 / 200
- Tav. 1d – Planimetria Generale sistemazione aree esterne stato di progetto - 1 / 200
- Tav. 2.a – pianta piano terra - 1 /100
- Tav. 2.b – pianta piano primo - 1 /100
- Tav. 2.c – pianta piano secondo - 1 /100
- Tav. 2.d – pianta piano terzo - 1 /100
- Tav. 2.e – pianta piano quarto - 1/100
- Tav. 2.f – pianta piano quinto - 1/100
- Tav. 2.g – pianta piano sesto - 1/100
- Tav. 2.h – pianta piano settimo - 1/100
- Tav. 2.i – pianta piano copertura - 1/100
- Tav. 3 – sezioni di progetto - 1/100
- Tav. 4 – prospetti di progetto - 1/100
- Tav. 5 – viste renderizzate - 1/100
- Tav. 6 L13 – SCHEMI L13– verifica accessibilità / visibilità / adattabilità - 1/200 -100 -50
- Tav. 6 – Relazione DETTAGLI– verifica accessibilità / visibilità / adattabilità L13
- Tav. 7 - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA art 84-91
- Tav. 8 – Asseverazioni PDC
- Tav. 8a – Asseverazioni PAC
- Tav. 9 – Rapp AmbPre Verifica significatività PAC incidenza siti Rete natura 2000
- Tav. 10 – Rapporto Ambientale Verifica assoggettabilità alla VAS art 12 D.lgs. 152/2006
- Tav. 11 – Norme Tecniche di attuazione **PRESCRITTIVO**
- Tav. 12 – Titolo di proprietà e schede catastali
- Tav. 13 – Relazione strutturale
- Tav. 14 – Relazione Geologica
- Tav. 15 – Relazione Idraulica
- Tav. 16 – Relazione descrittiva
- Tav. 17 – Schema di convenzione

2.4 - VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PIANO

L'area oggetto del presente P.A.C. è in ambito già urbanizzato che si inserisce in un parte di città già intensamente edificata.

L'area è stata ricompresa in zona "B" antecedentemente al 1985 e pertanto l'ambito non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica, sebbene si collochi a meno di mt 300 dalla laguna.

Attualmente la struttura morfologica del territorio, presenta limitrofi insediamenti abitativi esistenti lungo il lato est, sud ed ovest, mentre sul lato nord la pubblica viale dei Platani.

Non essendoci ulteriori aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse, il presente progetto propone una riorganizzazione strutturale ed architettonica del paesaggio con piantumazioni di nuove essenze arboree.

Il fabbricato si distinguerà per la qualità delle finiture sia generali che interne alle singole unità immobiliari ed avrà un aspetto tipologico proprio dell'architettura degli ambienti costieri.

3. - PROGETTO

L'intervento edilizio, per la realizzazione del quale è stato predisposto il P.A.C., prevede la realizzazione di un complesso residenziale multipiano privo di seminterrato.

Negli spazi scoperti del lotto di terreno troveranno collocazione l'accesso all'edificio, delle aiuole piantumate e gli spazi di manovra e parcheggio.

La zona di parcheggio è studiata con accesso ed uscita da via Monte Santo.

L'area verrà completamente recintata e l'accesso carraio verrà delimitato da una sbarra o cancello, con apertura motorizzata.

I posti auto saranno adeguatamente segnati a terra e ne verranno assegnati uno per ogni unità immobiliare, con la possibilità di dotare le unità immobiliari più pregiate con il secondo posto auto.

Le aree verdi verranno sistemate e piantumate con piante di medio ed alto fusto come da progetto del verde (Tav. 1b).

Il fabbricato si distinguerà per la qualità delle finiture sia generali che interne alle singole unità immobiliari ed avrà un aspetto tipologico proprio dell'architettura propria degli ambienti costieri.

È intenzione della proprietà di inserire nelle unità immobiliari tutte le recenti innovazioni nel campo della domotica e più in generale dell'impiantistica con lo scopo di rendere qualitativamente all'avanguardia l'intero complesso.

Le dimensioni delle unità immobiliari, variano da un minimo di 35,90 mq a 46,75 mq fino ad un massimo di circa 56,40 mq. calpestabili oltre alle terrazze, la dotazione impiantistica e le camere da letto, volendo, le rendono adeguate alla residenza stabile.

Il Tecnico

Mauro Rossetto architetto



Si riportano di seguito le verifiche in merito al rispetto delle prescrizioni urbanistiche dettate dalla norma di PRGC e dalla normativa derogatoria regionale (art. 39 bis della LR 19/2009), tra l'altro recepita con Variante n. 55 al PRGC.

4. -DIMOSTRAZIONE DI RISPONDENZA DEGLI INDICI DI P.A.C. ALLE NORME DEL P.R.G.C.

a) altezza

h esistente: m 6,00

P.R.G.C.

1) m. 13 o pari a esistente + m 4

2) per costruzione di un unico edificio su area libera o a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e conseguente unione delle superfici di pertinenza tale da costituire un lotto avente un'area superficiale fondiaria minima superiore a mq. 1000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1200 per le altre destinazioni d'uso: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200.

1) H MAX = m. 13 o pari a esistente + m 4

2) H MAX = altezza dell'edificio più alto nel raggio di mt 200

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

Non previsti indici

P.A.C.

1) per costruzione di un unico edificio su area libera o a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e conseguente unione delle superfici di pertinenza tale da costituire un lotto avente un'area superficiale fondiaria minima superiore a mq. 1000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1200 per le altre destinazioni d'uso: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistenti/i, avente/i destinazione d'uso alberghiera – albergo - esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.

H MAX = altezza dell'edificio più alto nel raggio di mt 200

b) densità di unità immobiliari residenziali

Vol. res. Esistente: mc 1.209,88

U.I. Esistenti: 16

U.I. Progetto: 16

P.R.G.C.

la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 mc: 1 per ogni 120 mc;

per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:

1 per ogni 160 mc;

Vol. res. es./ u.i. esit = 113,43 mc densità media per U.I. es.

120 mc densità minima per nuove U.I.

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 160 mc: 1 per ogni 120 mc; per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 mc;

Vol. res. es./ u.i. esit.=1.814,82 mc densità media x U.I. es.120 mc densità minima per nuove U.I.

P.A.C.

la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 160 mc: 1 per ogni 120 mc;

per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:

1 per ogni 160 mc; Vol. res. es./ u.i.esit = 1209,88 mc densità media per U.I. es.

160 mc densità minima per nuove U.I.

c) distanza da confine

P.R.G.C.

Mt 5 o pari a esistente

L.19/11.11.09

In osservanza alle norme del codice civile

P.A.C.

m 5 o pari ad esistente

d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante P.R.G.C.

m 10

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

m 10

P.A.C.

m 10

in osservanza dei limiti imposti dal Codice Civile

e) distanza da strada

P.R.G.C.

m 5

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

m 1,5 nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile

P.A.C.

m 5

f) indice di fabbricabilità fondiaria

Vol. Utile Esistente: 1.209,88 mc Vol. Lordo esistente 1.814,82

Area Lotto : 1.220,00 mq.

P.R.G.C.

1 mc/mq o pari a esistente aumentato del: 10% per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero; 5% per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per un valore maggiore o uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 30 % e installazione di pannelli fotovoltaici di potenza nominale pari a 300 Wp per ogni unità residenziale.

P.A.C.

incremento superficie del 50% per cento delle superfici utili e accessorie, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume utile e accessorio in ampliamento per ogni

unità immobiliare oggetto di intervento superficie esistente = 456,92 mq

superficie utile massima realizzabile = 456,92 mq + 200 mc x U.I.

superficie utile in progetto = 456,92 mq + 200 mc x U.I.

unità esistenti = 16

unità in progetto = 16

L.19/11.11.09 art 39bis

incremento superficie del 50% per cento delle superfici utili e accessorie, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume utile e accessorio in ampliamento per ogni

superficie esistente = 456,92 mq

superficie utile massima realizzabile = 456,92 mq + 200 mc x U.I.

superficie utile in progetto = 456,92 mq + 200 mc x U.I.

unità esistenti = 16

unità in progetto = 16

g) rapporto di copertura

Sup. Coperta Esistente: mq 267,84

Area Lotto : 1.220,00 mq

P.R.G.C.

1)mq/mq 0,4 o pari a esistente + 10%

1)Sup. Cop Max = Mq Lotto*0,40 = mq 1.220,00 x 0,40 = mq. 488,00

Sup. Cop Max = mq 488,00

L.19/11.11.09

Non sono Previsti Limiti

P.A.C.

1)mq/mq 0,4 o pari a esistente + 10%

1) Sup.Cop Max = Mq. Lotto*0,40 = mq. 1.220,00 x 0,40= mq 488,00

Sup. Cop Max= mq 488,00

Sup. Cop Prog= mq. 258,49

h) superficie per parcheggio

P.R.G.C.

In genere 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori

P.A.C.

1 posto auto per ogni unità immobiliare

L.19/11.11.09

1 posto auto per ogni unità immobiliare

RELAZIONE SULL'IMPATTO DELLE OPERE E SUI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI IN FASE PROGETTUALE

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE GEO VEGETAZIONALI DELL'AREA IN ESAME

Le caratteristiche vegetazionali dell'area sono riconducibili ad una fascia di pineta tipica della zona.

CONSEGUENZE SUL "VERDE" ESISTENTE A SEGUITO DELL'INTERVENTO IN PROGETTO.

La realizzazione dei lavori edili non comporterà modifica all'andamento altimetrico esistente. Tutt'altro. Si opererà, a lavori ultimati, alla piantumazione, ove possibile, di essenze arboree autoctone ricomprese nell'allegato elenco del riassetto arboreo (vedasi tavole di progetto). Sono state computate sia le piante totali da piantumare sul lotto, che quelle che si procederà a monetizzare (vedi allegato modulo del Riassetto arboreo). Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni urbanistiche di cui all'art. 27 – Morfologia Naturale del Terreno – della Variante Generale n. 40 al Prgc della Città di Lignano Sabbiadoro, la superficie a verde, che in sostanza è costituita dalla superficie scoperta, è di mq. 258,49 mq \leq 267,84 mq

L'area medesima verrà sistemata a verde, secondo le previsioni progettuali di cui all'allegata tavola di progetto.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE

Il progetto di sistemazione dell'area esterna scoperta e pertinenziale, tiene conto dei criteri dettati dal Prgc. Come detto in precedenza, nel rispetto massimo dell'esistente altimetria del terreno scoperto, si adotterà una strategia di riqualificazione del verde tale da migliorare l'attuale sistemazione, tenendo conto dei seguenti parametri: Diversificazione della copertura arborea su piani diversi e con essenze arboree differenziate tra loro;

- a. messa a dimora di piante di pronto effetto a foglia caduca che possano garantirsi la luce competendo con il pino nero; messa a dimora di specie arbustive sciafile che possano prosperare anche in condizioni di luce non piena;
- b. Messa a dimora di essenze adatte alle caratteristiche del terreno e del clima dell'area.

Si esprimono ora, in via di massima, le linee progettuali da seguire, tenendo conto che l'arredo del giardino è scelta strettamente individuale, pertanto non è possibile indicare con precisione le aree di impianto delle singole essenze o la singola essenza da mettere a dimora; si indicheranno quindi tipologie di piante fra le quali orientarsi per la realizzazione del giardino. Le siepature per la protezione dalla strada e da altri confini, e per le esigenze di privacy, saranno costituite da *Laurus cerasus* var *Otto Luiken*, o similari. Per le Coperture erbacee del terreno, si ritiene opportuno orientarsi verso miscugli di graminacee e leguminose, e non solo verso il foglietto (prato inglese), molto delicato. Pertanto meglio sarebbe orientarsi verso coperture più rustiche ed articolate: *poa festuca* loglio foglietto trifoglio *repens*. Un tal assetto del verde permetterebbe di valorizzare la copertura, di articolarla meglio sotto il profilo vegetazionale ed ornamentale, rispettando però gli interventi realizzati in passato, che contestualizzano molte aree dell'abitato di Lignano Sabbiadoro.

Di seguito verranno indicate le piante da utilizzare per:

SIEPI (setti verso la viabilità e altrui confini);

PIANTE ARBUSTIVE SCIAFILE

PIANTE ARBOREE DI MEDIA GRANDEZZA

Per tutte le piante indicate andranno comunque predisposti tutti gli accorgimenti necessari a garantire un giusto ed adeguato attecchimento. Per quanto riguarda le piante di piccolo sviluppo potranno essere predisposte delle sacche di telo poliuretano con terriccio corretto, per ritardare gli effetti negativi della salinità fino a che la pianta non avrà superato la crisi da trapianto. Tutte le piante che lo necessitassero dovranno essere poste a dimora con appositi sostegni in legno.

SIEPI

- a. LAUROCERASO OTTO LUYKEN (*Prunus laurocerasus* var *Otto Luiken*)

PIANTE ARBUSTIVE SCIAFILE E NON

Piante da individuare fra gli aceri palmati aceri negando eucalipti da arredo arbusti da fiore e colore;

- a) ACER NEGUNDO AUREOVARIEGATUM
- b) ACER PALMATUM
- c) EUCALIPTUS GUNNI
- d) PINUS PINEA.

Per ogni ulteriore dettaglio, si richiamano le previsioni progettuali riportate nell'allegata tavola di progetto.

RELAZIONE art. 84 e 91 Reg. Ed Com.

I principi alla base del nuovo progetto hanno tenuto conto della bio compatibilità e l'eco-sostenibilità dell'intervento stesso, dalla produzione allo smaltimento dell'opera.

PREMESSA

L'architettura sostenibile, oltre ai criteri di progettazione standard, integra una serie di fattori e tecnologie che sono in grado di conferirgli un valore aggiunto, legato alla migliore efficienza energetica e prestazionale.

Per una corretta "progettazione energetica" occorre considerare alcuni fattori, tra cui:

1. l'approccio bioclimatico (orientamento, soleggiamento e ombreggiamento, ventilazione naturale);
2. l'isolamento dell'involucro edilizio (riduzione dei consumi energetici);
3. il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili;
4. l'efficienza degli impianti (riduzione dei consumi a parità di prestazione).

I primi due fattori sono correlati alle caratteristiche dell'edificio, gli ultimi due sono propri degli impianti.

CAPO I MISURE PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Art. 84 – Prescrizioni obbligatorie per l'edilizia sostenibile

La presente relazione si riferisce al progetto di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione di un fabbricato esistente con ampliamento del volume utile di 200 mc per unità immobiliare.

Pertanto è obbligatorio in fase progettuale, rispondere alle prescrizioni del D.Lgs. 192/2005 in materia di prestazioni energetiche degli edifici e utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Di fatto il progetto prevede:

a – La predisposizione per l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, che avrà una potenza di picco pari ad almeno 1 kWp per unità immobiliari.

b – Infissi in alluminio, per finestre o balconi ad una o due ante apribili, in opera, completo di controtelaio, scossalina in alluminio per l'eliminazione di condensa, coprifili in alluminio, vetrocamera antisfondamento 4/4+12+3/3 basso emissivo, cerniere, scodellini.

Saranno installate tende oscuranti interne, realizzate con un resistente telo in poliestere e con una pellicola riflettente sulla parte rivolta verso l'esterno che garantisce la riduzione della dispersione termica invernale fino al 33%. Inoltre per ridurre il calore interno e ottimizzare risparmio energetico e comfort le finestre verranno dotate di una tenda esterna che riduce il surriscaldamento dell'ambiente del 95% e del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo filtrando la luce (effetto ombreggiante).

c – E' prevista inoltre la produzione di acqua calda sanitaria tramite un impianto solare a circolazione forzata, garantita per una quota annua di almeno il 50% e per la quota rimanente dall'integrazione termica fornita dalla pompa di calore collegata al bollitore solare. L'impianto verrà installato sulla copertura del fabbricato, inclinato di 30° a sud.

Vi sarà un vano tecnico, posto al piano terra dell'edificio, che conterrà i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico e i dispositivi dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete.

d – Allo stato attuale il lotto in oggetto risulta parzialmente pavimentato e le acque meteoriche vengono convogliate parte nella rete fognaria comunale. Nel presente progetto verrà proposta una nuova sistemazione dell'area con una parte di superficie pavimentata drenante ed una di superficie a verde, condizione che andrà ad alleggerire il carico di acqua piovana immessa nella fognatura pubblica.

Inoltre, siccome l'acquedotto non è sufficiente a fornire la dovuta pressione alle utenze idriche, verrà installato un serbatoio di prima raccolta in pressione e un gruppo di pressurizzazione idrica a velocità variabile e pressione fissa di mandata.

e – La percezione della luce naturale e delle sue variazioni è essenziale per il benessere psicofisico, e la progettazione di una buona illuminazione e la riduzione dell'inquinamento luminoso può rappresentare un'efficace soluzione di risparmio energetico per mezzo di alcuni accorgimenti.

L'edificio verrà illuminato dall'alto verso il basso limitando la luce riflessa dalle superfici illuminate ed inoltre verranno utilizzati dei riduttori di flusso negli orari opportuni o dello spegnimento quando possibile.

Art. 91 – Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas radon

In fase di progettazione è possibile individuare la classe di rischio dei terreni di fondazione e prevedere adeguate opere di isolamento.

Nel progetto in questione l'unico ambiente a contatto diretto con il terreno è il vano scale di accesso e le cantine che verranno posti su un'intercapedine ventilata e opportunamente areata che eviti il rischio di infiltrazioni negli ambienti sovrastanti. Il primo piano abitabile è posto ad una quota di +0,50 m e verrà garantita una ventilazione con inserimento di sistema igloo tra la platea di fondazione e la struttura della pavimentazione del piano rialzato oltre a particolari accorgimenti di isolamento, ed una opportuna impermeabilizzazione degli elementi strutturali.

CAPO II MISURE PER LA BIO EDILIZIA

Art. 88 – Valorizzazione del rapporto sito – edificio

L'Architettura sostenibile progetta e costruisce edifici per limitare gli impatti nell'ambiente.

Lo scopo del costruire è il benessere degli abitanti, inteso come uno stato psicofisico a cui concorre la salute dell'individuo, l'equilibrio sociale e la cura dell'ambiente.

In questa visione l'edificio non è un oggetto a sé stante, slegato dal contesto, ma parte di un sistema interattivo e dinamico che considera gli elementi naturali (terra, acqua, vento, sole, vegetazione) e sociali (identità e appartenenza ai luoghi) come materiali fondamentali del progetto.

Art. 90 - Analisi del sito

Il territorio interessato si estende nella Bassa Pianura Friulana sud-occidentale, compreso fra il fiume Tagliamento e la bocca di porto del Comune di Lignano Sabbiadoro (UD). L'area di intervento è più precisamente in via dei Platani, individuato catastalmente dal foglio 44 mappali 217- 219 Agenzia del Territorio della Provincia di Udine, in un ambito urbanizzato che si inserisce in un parte di città già intensamente edificata, vicino la Darsena Vecchia di Lignano. Il lotto misura 1.220,00 mq. rilevati ed è completamente pianeggiante ed è confinante a nord e a sud con la strada comunale, a est sud ed a ovest con altre proprietà edificate. Non essendoci alberature e ulteriori aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse, il presente progetto propone una riorganizzazione strutturale ed architettonica dell'intero lotto, attraverso una attenta analisi del contesto e cercando di sfruttarne al meglio i punti di forza, tra cui l'apertura totale verso la strada, la vicinanza del mare e le viste panoramiche verso il mare, la Darsena vecchie e la Laguna di Marano.

Art. 91 – Integrazione del progetto con il sito

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di un complesso residenziale multipiano con l'area scoperta di pertinenza adibita a parcheggio e manovra, vano scale comune ed area verde condominiale.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica ad uso residenziale di forma regolare.

Nella complessità l'edificio è posto a ridosso della viabilità comunale di via Monte Santo, lasciando sul lato Est maggior spazio tra gli edifici con i dovuti distacchi.

Tutti gli ambienti sono stati progettati affinché il sole possa riscaldare ed illuminare le zone-giorno per la maggior parte della giornata, con il maggior affaccio verso est e verso ovest. L'edificio è orientato in modo tale che gli impianti solari progettati abbiano una radiazione solare diretta.

Art. 92 - Progettazione del verde

Le aree verdi verranno sistemate e piantumate sia per una funzione estetico-architettonica, per migliorare il paesaggio urbano e per creare delle zone d'ombra sulle aree di parcheggio.

Il Progettista
Mauro Rossetto architetto

